

**Granollers Promocions, SA**

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES**

**DADES IDENTIFICATIVES DE LA LICITACIÓ**

|                 |                                                                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CONTRACTACIÓ    | <b>Manteniment corrector i arranament dels habitatges gestionats per Granollers Promocions, SA</b> |
| REFERÈNCIA GPSA | <b>RCT24017</b>                                                                                    |

## Índex

|                                               |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 1. OBJECTE: .....                             | 3 |
| 2. DOCUMENTACIÓ BASE .....                    | 3 |
| 3. OBJECTIUS A COMPLIR EN EL CONTRACTE: ..... | 3 |
| 4. ABAST .....                                | 3 |
| 5. DISPONIBILITAT DE MITJANS .....            | 4 |
| 6. PROTOCOL: .....                            | 4 |
| 7. PREU .....                                 | 5 |
| 8. ACTUALITZACIÓ PREUS .....                  | 6 |
| 9. obligacions generals .....                 | 6 |
| 10. FACTURACIÓ MENSUAL.....                   | 7 |
| 11. NO EXCLUSIVITAT: .....                    | 7 |

## 1. OBJECTE:

El present plec de prescripcions tècniques té per objecte definir el contingut del contracte relatiu a la prestació del servei:

**“Manteniment corrector i arranament dels habitatges gestionats per Granollers Promocions, SA”** (referència GPSA expedient **RCT24017**)

- Manteniment correctius d'habitatges: obres de reparació i manteniment dels habitatges
- Obres per a segones ocupacions: obres i reparacions consistents en adequar els habitatges que passen a estar disponibles per ser ocupats novament en règim d'arrendament.
- Gestió i emissió dels butlletins per l'alta dels comptadors de subministraments.
- Gestió i emissió dels CEE (Certificats d'Eficiència Energètica).
- Gestió i emissió de la Cèdula d'habitabilitat.

Aquest contracte compren la totalitat dels treballs i serveis a realitzar per l'adjudicatari d'acord amb les prescripcions que conté aquest plec. Les prestacions incloses dins el manteniment corrector consistirà en tots aquells treballs de les diferents especialitats, necessaris per reparar i fer les actuacions correctores respecte les avaries/incidències que es generin en els immobles i les seves instal·lacions.

GPSA es reserva la facultat d'intervenir, supervisar i aprovar en tot moment el curs dels treballs, fer suggeriments o exigir la utilització de determinats mètodes, procediments o sistemes d'actuació.

## 2. DOCUMENTACIÓ BASE

La documentació que haurà de prendre com a base el licitador per desenvolupar els treballs encarregats és la següent:

- El Plec de clàusules particulars
- El present plec de prescripcions tècniques
- La normativa vigent, tant obligatòria com recomanada, per a l'aplicació, així com la que fa referència a la seguretat i salut en les tasques dels diferents tipus de manteniment.

L'existència de qualsevol error, omissió o modificació posterior de la legislació no recollida en aquest plec no eximeix a l'adjudicatari del compliment de les seves obligacions pel que fa al manteniment objecte de contractació. Tots els documents hauran de ser idonis i complets per al seu objectiu, abans de ser adoptats com a documents d'obligat compliment

## 3. OBJECTIUS A COMPLIR EN EL CONTRACTE:

El servei a prestar són el manteniment corrector i arranament dels habitatges i locals propietat de Granollers Promocions, SA. Els objectius a assolir amb la realització del manteniment corrector són els següents:

- Assegurar la resolució d'incidències amb el termini més breu possible als efectes de causar el menor perjudici als llogaters/ocupants dels diferents habitatges i locals, i que siguin a càrrec de Granollers Promocions, SA
- Assegurar una disponibilitat i assistència permanent i eficaç per part de l'empresa adjudicatària del servei de manteniment.
- En cas d'urgència, realitzar els treballs de les diferents especialitats necessàries per reparar les avaries que es produeixen.
- Disposar de protocols clars i estructurats per resoldre les diferents incidències que es puguin produir en el parc d'habitatges i locals de Granollers Promocions, SA

## 4. ABAST

Tots els immobles estan ubicats al municipi de Granollers i correspon als habitatges per Granollers Promocions, SA, siguin presents o futurs. El llistat dels immobles que es gestioni a l'inici del contracte es lliurarà a l'adjudicatari, i en tot cas, formarà part d'aquest contracte tots els habitatges que en cada moment gestioni aquesta societat, sense que en cap cas, suposi una modificació del contracte.

A títol informatiu, es fa constar que actualment Granollers Promocions, SA gestiona 41 habitatges, si bé, poden augmentar o disminuir el nombre d'habitatges en gestió, derivat de les corresponents polítiques d'habitatge. Aquesta variació en cap cas suposarà una modificació del contracte.

## 5. DISPONIBILITAT DE MITJANS

S'ha de garantir per part de l'adjudicatari de forma efectiva, un servei d'atenció telefònic i/o per correu electrònic, de dilluns a divendres de 9h a 15h i de 16h a 18h, llevat festius a Granollers.

| Persona                                                                | Funcions                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Responsable de l'execució del contracte:                               | Serà la persona responsable d'execució del contracte, designada per l'empresa adjudicatària a tots els efectes.                                                 |
| Persona de contacte per la comunicació i seguiment feines encarregades | El nom, cognoms i telèfon de la persona en l'execució del contracte que actuarà com a <u>única interlocutora</u> a efectes de comunicar les feines encarregades |

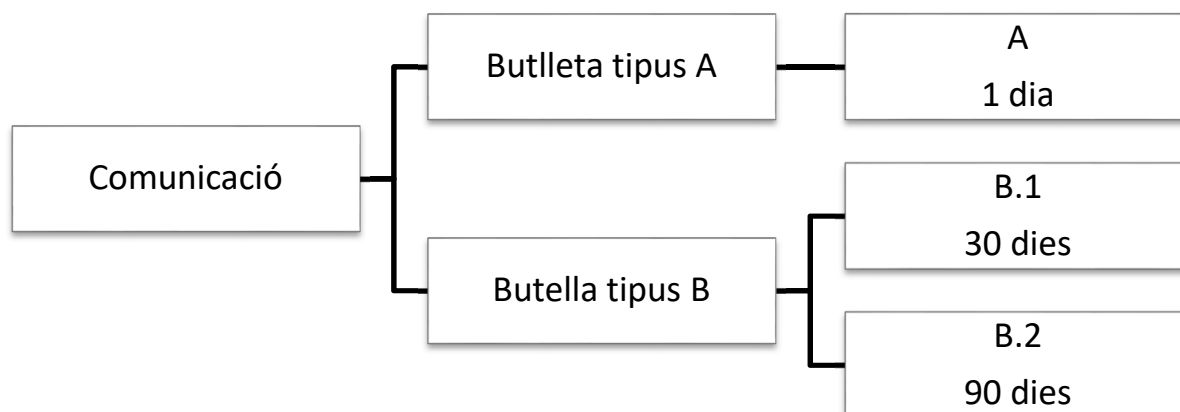
El personal previst per a la realització del servei estarà degudament identificat des de l'inici del contracte i s'organitzarà segons l'àrea de manteniment a la què es trobi adscrita la seva especialitat.

L'empresa adjudicatària disposarà del material necessari d'eines, maquinària, vehicles, aparells de mesura i neteja per poder executar les feines i tasques previstes en aquest plec de condicions, estant aquestes a disposició permanent per realitzar les tasques i activitats pròpies, així com de vehicles que es precisin per a l'adequada prestació del servei.

L'empresa adjudicatària haurà de disposar dels estris per mesurar i per fer les proves necessàries per a la correcta execució dels treballs.

No disposar de les eines o instruments necessaris o adequats, o no emprar la metodologia normal per l'execució dels treballs podrà suposar la resolució del contracte per part de GPSA de forma anticipada

## 6. PROTOCOL:



### 1. Comunicació- MODEL1

GPSA comunicarà a l'adjudicatària directament per telèfon o per correu electrònic l'existència d'una incidència, amb el contingut mínim que consta a **MODEL 1** (que es pot consultar al final d'aquest PCT). Davant l'existència d'una avaria caldrà discriminar si estem davant d'una actuació urgent o d'una actuació no urgent, el que determinarà un protocol diferent de funcionament. La definició detallada de cada tipus d'incidència estarà en funció de la situació crítica que generi.

### 2. Butlleta Tipus A: Urgent - Execució immediata- MODEL 2

Són aquelles intervencions que sí afecten al normal ús de l'habitatge o local pels usuaris/arrendataris. Queden incloses dins aquesta tipologia a títol enunciatiu fuites d'aigua, tall subministrament elèctric, etc. Les emergències/urgències seran aquelles actuacions derivades d'incidències principalment d'aigua, llum, gas, manyeria, etc.

Quan es detecti una avaria urgent, l'adjudicatària executarà **immediatament** aquelles actuacions mínimes que siguin necessàries perquè puguin fer ús els usuaris. L'actuació es farà amb caràcter imminent, i com a màxim, dins el dia següent al de la notificació.

Una vegada executades les actuacions urgents, l'adjudicatari lliurarà informació indicada al **MODEL 2** (que es pot consultar al final d'aquest PCT)

### 3. Butlleta Tipus B: Actuació no urgent – MODEL 3 I 4

Són aquelles intervencions que no afecten al normal ús de l'habitatge pels usuaris/arrendataris.

#### 3.1r.- Pressupost

Quan es detecti una avaria no urgent, l'empresa adjudicatària farà la tramesa per correu electrònic del pressupost de les feines a executar, que contindrà necessàriament la següent informació mínima segons **MODEL 3** (que es pot consultar al final d'aquest PCT)

Es farà arribar el pressupost en un termini **màxim de TRES (3) dies hàbils** (de dilluns a divendres, llevat festius a Granollers) des de la notificació

En tot cas, per les actuacions no urgents serà necessari l'aprovació prèvia de la despesa per part de GPSA, amb els límits màxims de pressupost establerts a la licitació.

Aquesta aprovació es farà per correu electrònic, a l'adreça identificada per l'adjudicatari.

#### 3.2n .- Terminis Execució:

**Tipus B.1: Execució màxima trenta (30) dies:** Són aquelles intervencions per adequació de tasques menors: pintar, adequació, etc.

**Tipus B.2: Execució màxima noranta (90) dies:** Arranjaments d'habitatges complets que incorporin treballs en les instal·lacions i es requereixi butlletins per la finalització de les adequacions.

#### 3.3r.- Tancament

L'adjudicatària informará a través de correu electrònic del tancament de la incidència, segons **MODEL 4** (que es pot consultar al final d'aquest PCT). Donat el cas que en l'execució dels treballs es detectessin excepcionalment actuacions no previstes en el pressupost però que son complementàries a la incidència, es requerirà en tot cas el lliurament d'un nou pressupost.

Totes les feines encarregades de manteniment estaran relacionades en un albarà o full de treball de l'empresa adjudicatària. Signat pels operaris, amb nom i DNI, que han intervingut, amb la seva categoria. S'haurà d'indicar l'hora d'arribada i finalització dels treballs de cada dia de treball, així com els materials emprats per la realització dels treballs de manteniment.

També s'haurà de fer les fotografies necessàries que reflecteixin l'anomalia i el servei que s'ha executat, que seran introduïdes a l'arxiu de la documentació en el moment de fer la valoració del treball, de manera ordenada i coherent.

## 7. PREU

L'Adjudicatari haurà de lliurar l'informe (segons actuacions urgents i no urgents). Aquesta informació és necessària i obligatòria per tal que es puguin adoptar les decisions oportunes respecte els preus de les actuacions.

En tot cas, l'adjudicatari facturarà els recursos mínims necessaris per executar correctament la funció de manteniment corrector (si amb la presència d'un sol operari és suficient, no es permetrà que es disposi una parella per efectuar el servei).

El preu de cada incidència/actuació correspondrà a l'aplicació dels preus unitaris o alçats identificats a l'**ANNEX 1** d'aquest PCT. Aquests preus es divideixen en dues tipologies, segons es tractin de treballs habituals o treballs no habituals, el que determinarà la forma d'assignació d'un preu diferent.

A tots els preus queden inclosos en tot cas el petit material necessari per a l'execució dels treballs

#### A. Treballs habituals

Són els treballs contemplats a la relació indicada a **ANNEX 1**, i que tenen caràcter d'habitual, als què se li assigna un preu unitari o alçat fix en aquest plec de condicions, i que inclou totes les despeses que puguin suposar executar aquella

actuació, i per tant, inclou la mà d'obra, desplaçament, dietes, reposició de material, etc. així com totes els materials i elements necessaris per executar l'actuació.

En el cas que s'hagi ofertat una **baixa** de preu, segons els criteris de puntuació, serà d'aplicació la baixa corresponent al preu resultant.

Els preus de cada unitat comprenen totes les tasques, materials i mitjans per a la seva execució, encara que no figurin desglossats, així com els costos indirectes i despeses. Per tant, no es podrà afegir cap concepte al corresponent al preu unitari assignat a **ANNEX 1** d'aquest plec de condicions, considerant-se, a aquest efectes, preu tancat.

## B. Treballs no habituals

Són els que no venen contemplats a la relació anterior, als què se li assigna un preu unitari a la mà d'obra, que inclou desplaçament, dietes, etc., que és el que consta en **ANNEX 1** i un preu per material corresponent a un preu unitari segons preus ITEC aplicable en cada moment de vigència del contracte, que es pot consultar a <http://itec.es/nouBedec.e/bedec.aspx>.

Respecte els treballs corresponents es farà un pressupost segons els preus anteriors, que configurarà l'import dels treballs al: PEM (Pressupost d'execució material). A aquest import, s'hi afegiran les despeses generals d'empresa del 13%, i el benefici industrial del 6%.

## 8. ACTUALITZACIÓ PREUS

Aquests imports previstos i els del contracte que resultaran de l'oferta de l'adjudicatari, no estan subjectes a cap tipus d'actualització per aplicació d'índexs, segons resulta de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola. Tanmateix, els preus que fan referència a preus ITEC s'aplicarà el preu que estigui vigent en cada moment.

## 9. OBLIGACIONS GENERALS

### a) Comunicacions

El sistema d'informació i comunicació entre l'empresa contractista i GPSA serà preferentment per correu electrònic, informant al tècnic i/o gestora administrativa de GPSA les corresponents incidències i informació rellevant que s'esdevingui. En aquells casos que es produeixi una urgència, la comunicació serà telefònica, enviant posteriorment un correu electrònic. Si durant el transcurs del contracte hi ha un canvi d'equip de treball, l'adjudicatari ho haurà de comunicar prèviament per escrit a l'Òrgan de Contractació per tal que aquest doni la seva autorització.

### b) Autoritzacions, tràmits i despeses

L'adjudicatari haurà de disposar de les autoritzacions i acreditacions que siguin necessàries per desenvolupar totes les operacions i treballs previstos en aquest plec.

### c) Llicències i permisos

L'adjudicatari sol·licitarà i obtindrà al seu càrrec, a l'ésser unes despeses contingudes en el concepte de Despeses Generals, tots els permisos, legalitzacions i habilitacions necessaris, inclosa la Llicència municipal corresponent, sense que GPSA sigui responsable de la demora en la concessió u obtenció ni tampoc del recàrrec o sancions que se'n pugui derivar.

En tot cas, s'estableix que les obres objecte d'aquest contracte requeriran únicament la tramitació de l'assabentat, segons es determina en les normes urbanístiques.

### d) Horari de treball

La franja horària en que es desenvoluparan les feines estarà compresa entre les 7h i les 19h, sense perjudici de la jornada laboral dels treballadors, que es desenvoluparà d'acord amb la legislació vigent, independentment de les actuacions d'urgència.

### e) Obligacions de seguretat en obres d'adequació d'habitatges i serveis de manteniment.

Dins de l'abast d'aquest contracte que engloba serveis i obres per l'adequació d'habitatges caldrà donar compliment a dues normatives diferenciades en el que respecta el compliment de la seguretat i salut.

En actuacions de serveis, el contractista ha de complir estrictament l'establert com a obligacions de l'empresari en relació als seus treballadors quant en referència a la Llei 31/95, de prevenció de riscos laborals

En actuacions que contemplin obres d'adequació d'habitatges, el contractista ha de complir el R.D. 1627/97 de 24 d'octubre, BOE núm. 256 de 25 d'octubre, i posteriors modificacions i adaptacions de la normativa que estableix les disposicions mínimes de seguretat i de salut als treballs a les obres de construcció, i reglamenta una sèrie de requisits que en matèria de seguretat i salut regirà en els contractes d'execució.

## 10. FACTURACIÓ MENSUAL

L'empresa adjudicatària ha de lliurar una **factura mensual** corresponent al mes anterior, sempre i quan hi hagi hagut alguna actuació, respecte els treballs executats durant la corresponent mensualitat.

Amb la factura, en el seu interior o mitjançant annex, **es detallaran** del conjunt de tasques executades al mes anterior de les incidències resoltes i tancades que es facturen, i amb identificació de l'immoble i el preu total de cada actuació segons informe corresponent, sense IVA.

## 11. NO EXCLUSIVITAT:

GPSA es reserva el dret a encarregar actuacions específiques que per la seva particularitat o complexitat pugui considerar encarregar a altra empresa que no sigui l'adjudicatària i que sigui especialista o que tingui una habilitació o qualificació especial per fer l'actuació corresponent, com pot ser actuacions específiques respecte la instal·lació d'energia solar tèrmica, etc.

GPSA també es reserva el dret de consultar a tercers la realització del manteniment substitutiu, quan impliqui un canvi d'instal·lació o aparell elèctric, sense que això representi indemnització ni cap compensació per a l'empresa adjudicatària.

---

Diligència d'aprovació

Aprovació per la gerència 10/04/2024

**MODEL 1****MANTENIMENT CORRECTIU****PETICIO ACTUACIÓ****RCT24017****Identificació:**

|                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Data Incidència                |                                   |
| Inmoble                        | <i>(adreça habitatge o local)</i> |
| Identificació/Causa notificada |                                   |
| Tipologia prevista             | Urgent/ No urgent                 |
| Persona contacte claus         |                                   |
| Telèfon                        |                                   |

Data

Emissor

Granollers Promocions, SA



**MODEL 2****MANTENIMENT CORRECTIU URGENT****INFORME EXECUCIÓ****RCT24017****Identificació:**

|                     |                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Data Incidència     | (serà la que sigui notificada per GPSA)                                     |
| Inmoble             | (adreça habitatge o local)                                                  |
| Identificació/Causa |                                                                             |
| Tasques executades  |                                                                             |
| Temps execució      |                                                                             |
| Tasques pendents    | (si/no)<br>(en cas afirmatiu, adjuntar el pressupost actuacions no urgents) |

**Cost****A. Aplicació preus unitaris**

| Element (descripció element, actuació) | Nr partida<br>(segons PCT)* | Preu<br>unitari/alçat*<br>* | Unitats<br>només si és<br>preu unitari) | Import |
|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|--------|
|                                        |                             |                             |                                         |        |
|                                        |                             |                             |                                         |        |
| Total                                  |                             |                             |                                         |        |

**B. Aplicació ITEC i cost mà d'obra**

| Element (descripció element, actuació)                                                           | Preu<br>unitari/alçat | Unitats<br>(només si és<br>preu unitari) | Import |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|--------|
|                                                                                                  |                       |                                          |        |
|                                                                                                  |                       |                                          |        |
| Total                                                                                            |                       |                                          |        |
| Import corresponent a les despeses generals d'empresa del 13%, i el benefici industrial del 6% . |                       |                                          |        |
| Total                                                                                            |                       |                                          |        |
| Import total actuacions, sense IVA (A +B)                                                        |                       |                                          |        |

Data

Emissor

(identificació adjudicatari)

\* S'assignarà el número de la partida segons s'estableix al PCT per cada actuació

\*\* El preu unitari o alçat serà l'establert al PCT amb les baixes del licitador, segons resulti de la seva oferta

**MODEL 3****MANTENIMENT CORRECTIU NO URGENT****PRESSUPOST****RCT24017****Identificació:**

|                           |                                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Data Incidència           | (serà la que sigui notificada per GPSA)                          |
| Inmoble                   | (adreça habitatge o local)                                       |
| Identificació/Causa       |                                                                  |
| Tasques a realitzar       |                                                                  |
| Temps execució            |                                                                  |
| Data incidència principal | (si prové d'una incidència prèvia executada amb caràcter urgent) |

**Cost****A. Aplicació preus unitaris**

| Element (descripció element, actuació) | Nr partida<br>(segons PCT)* | Preu<br>unitari/alçat*<br>* | Unitats<br>només si és<br>preu unitari) | Import |
|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|--------|
|                                        |                             |                             |                                         |        |
|                                        |                             |                             |                                         |        |
| Total                                  |                             |                             |                                         |        |

**B. Aplicació ITEC i cost mà d'obra**

| Element (descripció element, actuació)                                                           | Preu<br>unitari/alçat | Unitats<br>(només si és<br>preu unitari) | Import |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|--------|
|                                                                                                  |                       |                                          |        |
|                                                                                                  |                       |                                          |        |
| Total                                                                                            |                       |                                          |        |
| Import corresponent a les despeses generals d'empresa del 13%, i el benefici industrial del 6% . |                       |                                          |        |
| Total                                                                                            |                       |                                          |        |

|                                           |  |
|-------------------------------------------|--|
| Import total actuacions, sense IVA (A +B) |  |
|-------------------------------------------|--|

Data

Emissor

(identificació adjudicatari)

\* S'assignarà el número de la partida segons s'estableix al PCT per cada actuació

\*\* El preu unitari o alçat serà l'establert al PCT amb les baixes del licitador, segons resulti de la seva oferta

**MODEL 4**

**MANTENIMENT CORRECTIU NO URGENT**  
**INFORME TANCAMENT**  
**RCT24017**

**Identificació:**

|                         |                                       |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Data Incidència         | (serà el que sigui notifica per GPSA) |
| Inmoble                 | (adreça habitatge o local)            |
| Data execució/tancament |                                       |

Data  
Emissor  
(identificació adjudicatari)